

NÚMERO 1

LIBRO 26

AÑO: 2021

**ESCRITURA PÚBLICA
DE**

**CONTRATO DE DERIVADO DE LA LIBRE GESTIÓN No. FSV-
259/2020 "SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL
EJERCICIO DOS MIL VEINTIUNO**

**OTORGADO ENTRE EL
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Y

SOCIEDAD VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA

ANTE LOS OFICIOS NOTARIALES DE

LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA



DOS COLONES

Nº 22835501

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24



16
17
18 **NÚMERO UNO.** En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas y treinta minutos del día cuatro de enero de dos mil
19 veintiuno.- Ante mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**, Notaria, de este domicilio, **COMPARECEN:** por una parte el
20 Licenciado **OSCAR ARMANDO MORALES** conocido por **OSCAR ARMANDO MORALES RODRIGUEZ** de
21
22
23 actuando en calidad de Presidente y
24 Director Ejecutivo del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este

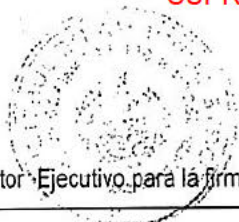
domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, cuya

1 personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda,
2 contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres,
3 publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del Tomo Doscientos Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en
4 vigencia desde el quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo
5 Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; b) Acuerdo
6 Ejecutivo Número doscientos treinta y ocho emitido por el señor Presidente de la República el veinticinco de julio de dos mil
7 diecinueve, publicado en el Diario Oficial número ciento cuarenta del Tomo número cuatrocientos veinticuatro, de fecha veintiséis
8 de julio de dos mil diecinueve, por el cual se nombró a partir del día dieciocho de agosto de dos mil diecinueve, para un periodo
9 legal de funciones de tres años, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda,
10 al Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez; c) Certificación extendida el día
11 veinticinco de julio de dos mil diecinueve, por el Licenciado Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico de la Presidencia de la
12 República, de la que consta que el Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez, a las
13 dieciséis horas y diez minutos del día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, rindió la Protesta Constitucional ante el
14 Presidente de la República Señor Nayib Armando Bukele Ortiz y d) Transcripción del Punto cinco) del Acta de Sesión de
15 Asamblea de Gobernadores número AG-Ciento setenta y uno, del uno de diciembre de dos mil veinte, en la cual se Acordó: A)
16 **ADJUDICAR Libre Gestión Número FSV-DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE/DOS MIL VEINTE "SERVICIOS DE**
17 **AUDITORIA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL VEINTIUNO", a la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA**
18 al haber obtenido la ponderación porcentual de noventa y cinco, punto setenta y cinco por ciento, por un monto total de:
19 **TREINTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, valor que incluye IVA;** el plazo para la
20 prestación del servicio será contado a partir de la Orden de Inicio que será emitida por el Administrador del Contrato posterior a
21 la firma del Contrato. Los plazos para la entrega de los diferentes requerimientos por el contratista, se detallan así:
22 **Requerimientos. Dictamen e Informe Financiero Final al treinta y uno de Diciembre de dos mil veintiuno. Fecha de Entrega.**
23 **Quince de febrero de dos mil veintidós. Requerimientos. Informe sobre el cumplimiento del control Interno, del cual deberá**
24



DOS COLONES

1	enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). Fecha de Entrega. Quince
2	de febrero de dos mil veintidós. Requerimientos. Envío del Plan de Auditoría a la Superintendencia del Sistema Financiero
3	(Superintendencia Adjunta de Valores). Fecha de Entrega. Un mes después de la Orden de Inicio, emitida por el
4	Administrador del Contrato posterior a la firma del contrato. Requerimientos. Informe de la revisión de los principales
5	procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional. (Origenación de créditos, Garantías
6	Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos. Fecha de Entrega. Quince de febrero de dos mil
7	veintidós. Requerimientos. Dictamen e Informe Fiscal 2021. Fecha de Entrega. Treinta y uno de marzo de dos mil
8	veintidós. Requerimientos. Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta de junio dos mil veintiuno.
9	Fecha de Entrega. Veinte de agosto de dos mil veintiuno. Requerimientos. Certificación Mensual de Saldos de las
10	Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el
11	manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y
12	dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. Fecha de
13	Entrega. A más tardar (ocho) días hábiles posteriores al último día del mes de: enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio,
14	agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintiuno. Requerimientos. Certificación Trimestral de la Cartera
15	de Préstamos Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las
16	Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos
17	hipotecarios (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del
18	tres-uno-dos mil once. Fecha de Entrega. A más tardar (dieciocho) días hábiles posteriores al último día de los meses de:
19	marzo, junio, septiembre y diciembre de dos mil veintiuno. Requerimientos. Certificaciones de la Cartera de Préstamos
20	Hipotecarios que se constituya como garantía a las nuevas emisiones de valores de deuda; o bien, Certificaciones de Cartera de
21	Préstamos Hipotecarios candidata a titularizarse. Fecha de Entrega. A más tardar diez días hábiles posteriores a la solicitud del
22	servicio por parte del FSV. Requerimientos. Revisar y firmar carta de indicadores financieros del Fondo Social para la Vivienda,
23	que serán enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), los cuales se deberán presentar junto con los
24	estados financieros auditados al final del ejercicio fiscal. Fecha de Entrega. Doce de febrero de dos mil veintidós. B) Autorizar



al Presidente y Director Ejecutivo, para la firma del contrato correspondiente. D) Se nombre como Administrador del Contrato al

Sub-Contador Institucional. Quien en este instrumento se denominará el **CONTRATANTE** por una parte, y por otra parte

comparece la Licenciada **VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA**,

, quien actúa en representación, en su calidad de Apoderada

Especial de la Sociedad "**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA**", del domicilio de San Salvador, con Número de

Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - uno seis cero seis cero uno - uno cero dos - nueve, que en el transcurso del

presente instrumento se denominará el "**CONTRATISTA**", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a

la vista: I) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad Colectiva "**VELASQUEZ GRANADOS Y**

COMPAÑIA", que podrá abreviarse "**VELASQUEZ GRANADOS Y CIA**" otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince

horas con treinta minutos del día dieciséis de Junio del año dos mil uno, ante los oficios del Notario Edgar Adolfo Escobar

Chacon, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CERO CERO CERO SEIS DOS del Libro UN MIL SEISCIENTOS

VEINTISIETE del Registro de Sociedades, con fecha tres de julio del dos mil uno; mediante la cual constituyen una Sociedad

Colectiva que se registró por las siguientes cláusulas que a su vez constituyen sus Estatutos: **Clausula I) NATURALEZA:** La

Sociedad será de naturaleza Colectiva Profesional, Salvadoreña y en consecuencia, la responsabilidad de sus socios es ilimitada

y solidaria entre ellos y la Sociedad en lo que respecta a las obligaciones de la Sociedad. **Clausula II) DOMICILIO:** El Domicilio

de la Sociedad será la ciudad de San Salador y podrá establecer sucursales, agencias o dependencias en cualquier lugar de la

República y el extranjero. **Clausula III) PLAZO:** La Sociedad se constituye por tiempo indeterminado a partir de la fecha de

inscripción del Testimonio de la presente Escritura en el Registro de Comercio. **Clausula IV) RAZÓN SOCIAL:** La Razón Social

será "**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA**" que podrá abreviarse "**VELASQUEZ GRANADOS Y CIA**". **Clausula V)**

FINALIDADES: El objetivo principal de la Sociedad será la prestación de Servicios Profesionales como Contadores Públicos,

consultores y Asesores, en consecuencia proporcionara servicios de Auditoría Externa y materias conexas. **Clausula X)**

ADMINISTRACION Y REPRESENTACION. a) La Sociedad será Administrada por el socio **DAVID VELASQUEZ GOMEZ**, quien



M. DE H.

DOS COLONES

1 ejercerá la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la Sociedad y el uso de la firma y razón social, con amplias
2 facultades para realizar todas las actividades comprendidas dentro de los fines señalados en esta Escritura y podrá realizar
3 actos, contratos y contraer obligaciones sociales sin necesidad de autorización previa; b) La junta General de Socios, podrá
4 designar un socio suplente para el caso de ausencia o impedimento del propietario, el nombramiento durara mientras no sea
5 revocado por acuerdo unánime de los demás socios; entre otras. II) Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de
6 Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las trece
7 horas y diez minutos del día veintidós de julio del año dos mil dos, ante los oficios de la Notario Aracely Elizabeth Fuentes,
8 inscrita en el Registro de Comercio al número CINCUENTA Y DOS del Libro UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO del
9 Registro de Sociedades, con fecha veintisiete de noviembre de dos mil dos; III) Testimonio de Escritura Pública de Compraventa
10 de Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las
11 ocho horas del día veinticuatro de septiembre de dos mil quince, ante los oficios del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidia,
12 inscrita en el Registro de Comercio al número CUARENTA Y SIETE del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES
13 del Registro de Sociedades, con fecha trece de octubre de dos mil quince. IV) Testimonio de Escritura Pública de Cesión de
14 Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las ocho
15 horas con cuarenta y cinco minutos del día veintiocho de agosto de dos mil dieciséis, ante los oficios del Notario Manuel de
16 Jesús Torres Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio al número DIECISIETE del Libro TRES MIL SEISCIENTOS
17 CUARENTA del Registro de Sociedades, con fecha doce de septiembre de dos mil dieciséis; V) Credencial de Elección de
18 Administrador Único, Propietario y Suplente de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, inscrita en el Registro de
19 Comercio bajo el número CUARENTA Y TRES del Libro TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES del Registro de
20 Sociedades, con fecha veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, y de la cual consta que en Junta General Ordinaria de Socios,
21 celebrada en la ciudad de San Salvador el día veintidós de julio de dos mil dieciséis, consta que en su PUNTO DOS: Elección
22 de Administración de la Sociedad. Los socios por unanimidad acordaron: ADMINISTRADOR UNICO PROPIETARIO, DAVID
23 VELASQUEZ GÓMEZ, y ADMINISTRADOR UNICO SUPLENTE, VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA, las personas
24 electas aceptaron el cargo para el cual fueron nombrados. VI) Testimonio de Escritura Pública de Poder Especial otorgado en la



ciudad de San Salvador, a las diez horas del día cuatro de mayo del año dos mil dieciocho, ante los oficios del Notario Manuel de

Jesús Torres Gavidia, otorgado por el señor David Velásquez Gómez, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, que puede abreviarse "VELASQUEZ GRANADOS Y CIA", a favor de la Licenciada

VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA, confiriéndole dentro de sus facultades: Para que en su nombre y representación

pueda comparecer ante cualquier entidad del sector público a suscribir en nombre de la sociedad que representa todo tipo de

contratos de servicios profesionales derivados de procesos de Libre Gestión o licitaciones públicas en las que la sociedad

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, haya sido seleccionada y se le haya adjudicado la ejecución de servicios

profesionales. Poder inscrito en el Registro de Comercio al número UNO del Libro UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO

del Registro de Otros Contratos Mercantiles, con fecha once de mayo de dos mil dieciocho. Y en los caracteres dichos, **ME**

DICEN: Que han acordado otorgar y en efecto otorgan el presente Contrato proveniente del proceso de Libre Gestión Número

FSV- DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE/DOS MIL VEINTE denominado "**SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL**

EJERCICIO DOS MIL VEINTIUNO", adjudicado mediante **Resolución de Adjudicación número UNO/DOS MIL VEINTE**, de

fecha tres de diciembre de dos mil veinte. El presente contrato se sujeta a todo lo establecido en la Ley de Adquisiciones y

Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, su Reglamento que en adelante se

denominará RELACAP, así como a las obligaciones, condiciones, pactos y renunciaciones siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO.**

Contratar los servicios de Auditoría Externa que incluye los servicios de Auditoría Financiera, Fiscal y emisión de certificaciones

de saldos de cartera derivados de emisiones valores propios, remisión y firma de indicadores financieros del FSV; de acuerdo a

los Requerimientos Específicos, los servicios requeridos son: **A. Dictamen e Informe Financiero Final** al treinta y uno de

diciembre del año dos mil veintiuno que comprende: Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado

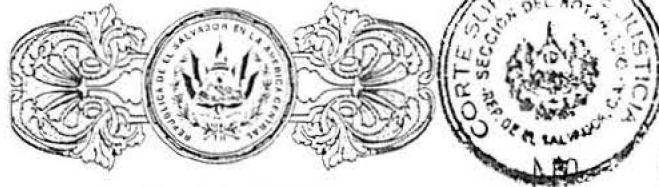
de Flujo de Fondos, Estado de Ejecución Presupuestaria y Notas que se Identifiquen como parte integrante de los Estados

Financieros; utilizando **Normas de Contabilidad Gubernamental**, que incluyan. i) Auditoría Financiera, información

computarizada y asesoría de gerencia. ii) Informe sobre la evaluación y pruebas de cumplimiento en los controles generales del

Procesamiento de Datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos de

la cartera de préstamos. iii) Informe sobre el cumplimiento del Control Interno, del cual el Contratista deberá enviar copia a la



DOS COLONES

1 Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). iv) Envío del Plan de Auditoría a la
2 Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores) a más tardar un mes después de la Orden de
3 Inicio emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del contrato. v) Informe de la revisión de los principales
4 procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional. (Origenación de créditos, Garantías
5 Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos. vi) Informe sobre la revisión de las funciones de gestión de
6 riesgos de conformidad a lo establecido en las "Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa a los
7 integrantes del Sistema Financiero" (NRP-dieciocho), emitidas por el Banco Central por medio de sus Comité de Normas. B.
8 Dictamen e informe Fiscal dos mil veintiuno. C. Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta junio de dos
9 mil veintiuno D. Certificación Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el
10 FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se
11 constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y
12 vigente a partir del tres-uno-dos mil once. E. Certificación Trimestral de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan las
13 Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de
14 emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida
15 por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. Al treinta de junio de dos mil veinte, la
16 cartera de préstamos hipotecarios que garantizan las emisiones de certificados de inversión del FSV es de diecisiete mil
17 ochocientos veintisiete préstamos por un valor de Ciento treinta millones doscientos ochenta y ocho mil novecientos cincuenta y
18 ocho punto veintiséis millones, pudiendo aumentar conforme se realicen nuevas colocaciones de emisiones de valores de deuda
19 garantizados con cartera hipotecaria y disminuir por los pagos de capital que se realicen. Uno. F. Certificaciones de la Cartera de
20 Préstamos Hipotecarios que se constituya como garantía a las nuevas emisiones de valores de deuda; o bien, Certificaciones de
21 Cartera de Préstamos Hipotecarios candidata a titularizarse. Este ítem se solicitará en la cuantía y tiempo que el FSV lo
22 determine, en función de las necesidades de recursos nuevos. Se estima que la cartera de préstamos hipotecarios que
23 garantizará nuevas emisiones de valores de deuda o bien, la cartera de préstamos hipotecarios candidata a titularizarse es de
24 hasta cinco mil préstamos, considerando un crédito promedio de veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de America. G.



Revisar y firmar carta de indicadores financieros del Fondo Social para la Vivienda, que serán enviados al Banco

1 Centroamericano de Integración Económica (BCIE), los cuales se deberán presentar junto con los estados financieros auditados
2 al final del ejercicio fiscal. Los Indicadores financieros son los expresados en las condiciones Financieras Requeridas: **Condición**
3 **Financiera.** Indicador de Vulnerabilidad Patrimonial (Cartera de Créditos Improductiva Neta uno / Patrimonio Total dos).
4 **Parámetro establecido.** Menor o igual que cero por ciento. **Indicador a Dic./dos mil veinte.** **Condición Financiera.** Indicador
5 de Morosidad Bruta (Cartera de Créditos Improductiva Brutatres entre Cartera de Créditos Bruta cuatro). **Parámetro**
6 **establecido.** Menor o igual que seis punto cero por ciento. **Indicador a Dic./dos mil veinte.** **Condición Financiera.** Patrimonio
7 Total Mínimo. **Parámetro establecido.** Mayor o igual a trescientos cincuenta millones de dólares de Estados Unidos de América.
8 **Indicador a Dic./dos mil veinte.** **Condición Financiera.** Cobertura de Compromisos de Corto Plazo (Flujo de Ingresos del mes
9 en curso cinco entre Egresos a ciento veinte días seis). **Parámetro establecido.** Mayor o igual a una vez. **Indicador a Dic./dos**
10 **mil veinte. Uno Cartera de Créditos Improductiva Neta:** Cartera de créditos en mora a noventa días más créditos en cobro
11 judicial - provisiones totales para cartera de créditos. **Dos Patrimonio Total:** Capital social más aportes patrimoniales no
12 capitalizados más reserva de capital más otras reservas más ajuste al patrimonio más resultados acumulados más resultados
13 del periodo. **Tres. Cartera de Créditos Improductiva Bruta:** Créditos en mora mayor de noventa días más créditos en cobro
14 judicial más diez por ciento de cartera de créditos reestructurados. **Cuatro Cartera de créditos Bruta:** Cartera de créditos
15 vigente más cartera de créditos reestructurados más cartera de créditos en mora mayor de noventa días más cartera de créditos
16 en cobro judicial. **Cinco Flujo de Ingresos del mes en curso:** Disponibilidad del mes anterior más Recuperación de Cartera
17 más Endeudamiento Público más otros Ingresos. **Seis Egresos a ciento veinte días:** Proyección a ciento veinte días de Gastos
18 Administrativos más Gasto financieros u otros más Intereses/comisiones de Títulos Valores más Intereses/comisiones de
19 Préstamos más Seguro de Deuda/Daños más Comisiones y Gastos Bancarios más otros Gastos no clasificados más Devolución
20 de Cotizaciones más Amortización por endeudamiento Público más Otros Egresos. II) **OBLIGACIONES DEL ADJUDICADO.** La
21 Auditoría Externa deberá incluir en sus planes anuales de trabajo, la evaluación de la gestión y las disposiciones legales
22 aplicables en la prevención de los riesgos de LD/FT y deberá informar oportunamente en coordinación con el Administrador del
23 Contrato a la Junta Directiva, a la Alta Gerencia y al Oficial de Cumplimiento, sobre cualquier asunto que sea de su conocimiento
24



M. DE H.

Nº 22

DOS COLONES

1 en relación con los riesgos de LD/FT." (Artículo DIEZ NRP-CERO OCHO NORMAS TÉCNICAS PARA LA GESTIÓN DE
2 RIESGOS DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS Y DE FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO, EMITIDA POR EL BANCO
3 CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR.) "Los auditores externos de los sujetos obligados deberán documentar en sus
4 papeles de trabajo los cumplimientos a las políticas internas de crédito e informarlo a la Superintendencia en los primeros
5 sesenta días de cada año o en los primeros diez días hábiles, cuando determine algún incumplimiento a dichas políticas.
6 (Artículo TREINTA Y DOS CAPITULO VI OTRAS DISPOSICIONES NCB-CERO VEINTIDOS NORMAS PARA CLASIFICAR LOS
7 ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO, EMITIDA POR LA
8 SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO). III) LUGAR DONDE SE PRESTARÁ EL SERVICIO. El servicio se
9 prestará en las Oficinas Centrales del FSV, ubicadas en Calle Rubén Darío Número novecientos uno, San Salvador. El FSV,
10 asignará espacio físico al contratista. IV) PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO. La Orden de Inicio será emitida por
11 el Administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato. Plazos para la entrega de los diferentes requerimientos por el
12 contratista: **Requerimientos. Dictamen e Informe Financiero Final al treinta y uno de Diciembre de dos mil veintiuno. Fecha de**
13 **Entrega. Quince de febrero de dos mil veintidós. Requerimientos. Informe sobre el cumplimiento del control Interno, del cual**
14 **deberá enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). Fecha de Entrega.**
15 **Quince de febrero de dos mil veintidós. Requerimientos. Envío del Plan de Auditoría a la Superintendencia del Sistema**
16 **Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). Fecha de Entrega. Un mes después de la Orden de Inicio, emitida por el**
17 **Administrador del Contrato posterior a la firma del contrato. Requerimientos. Informe de la revisión de los principales**
18 **procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional. (Origenación de créditos, Garantías**
19 **Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos. Fecha de Entrega. Quince de febrero de dos mil**
20 **veintidós. Requerimientos. Dictamen e Informe Fiscal dos mil veintiuno. Fecha de Entrega. Treinta y uno de marzo de dos**
21 **mil veintidós. Requerimientos. Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta de junio dos mil veintiuno.**
22 **Fecha de Entrega. Veinte de agosto de dos mil veintiuno. Requerimientos. Certificación Mensual de Saldos de las**
23 **Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el**
24 **manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y**



dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. **Fecha de**

Entrega. A más tardar (ocho) días hábiles posteriores al último día del mes de: enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, 1

agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintiuno. **Requerimientos.** Certificación Trimestral de la Cartera

de Préstamos Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las

Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos

hipotecarios. (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del

tres-uno-dos mil once. **Fecha de Entrega** A más tardar (dieciocho) días hábiles posteriores al último día de los meses de: marzo,

junio, septiembre y diciembre de dos mil veintiuno. **Requerimientos.** Certificaciones de la Cartera de Préstamos Hipotecarios

que se constituya como garantía a las nuevas emisiones de valores de deuda; o bien, Certificaciones de Cartera de Préstamos

Hipotecarios candidata a titularizarse. **Fecha de Entrega.** A más tardar diez días hábiles posteriores a la solicitud del servicio por

parte del FSV. **Requerimientos.** Revisar y firmar carta de indicadores financieros del Fondo Social para la Vivienda, que serán

enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), los cuales se deberán presentar junto con los estados

financieros auditados al final del ejercicio fiscal. **Fecha de Entrega. Doce de febrero de dos mil veintidós. V) DOCUMENTOS**

CONTRACTUALES. Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Requisición Externa, Términos de Referencia

de la Libre Gestión, Oferta, Orden de Inicio, Garantía de Cumplimiento de Contrato, y otros documentos que emanaren del

presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta, en caso de discrepancia

entre alguno de los documentos contractuales y este contrato, prevalecerá el contrato. **VI) FUENTE DE LOS RECURSOS,**

PRECIO Y FORMA DE PAGO. Las obligaciones emanadas del presente contrato serán cubiertas con cargo a: Unidad

Presupuestaria: CERO UNO; Línea de Trabajo: CERO UNO CERO UNO / CERO UNO CERO DOS; Centro de Costo: CUATRO

TRES CERO y CUATRO SEIS CERO; Objetos Específicos: CINCO CUATRO CINCO CERO CUATRO. Por un monto total del

servicio de **TREINTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, valor que Incluye IVA. El FSV

efectuará el pago del servicio, por medio de cheque, dentro de los diez días hábiles posteriores a la presentación de la Factura

de Consumidor Final, con el visto de bueno del Gerente de Finanzas, y contra la entrega de cada uno de los servicios

requeridos; la cancelación para cada uno de los servicios requeridos se hará por medio de cuotas de acuerdo a lo establecido en



Nº 2

DOS COLONES

1 la programación de pagos al Contrato (Ver Anexo Número nueve). Para el caso del "Dictamen e Informe Financiero Final a
2 treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno", la última cuota será equivalente al treinta y cinco por ciento del valor total del
3 servicio y se pagará contra la suscripción del Acta de Recepción y la previa presentación a la Asamblea de Gobernadores; en
4 cuanto a los servicios del Dictamen e Informe Fiscal dos mil veintiuno, se pagará una última cuota del treinta y cinco por ciento
5 del valor total del servicio, pagadera contra la suscripción del Acta de Recepción y la previa aceptación por parte de Junta
6 Directiva. Asimismo, para el trámite de pago será necesario que el Contratista presente las fotocopias de las facturas o
7 documentos fehacientes que respalden las compras de bienes o servicios que estos realicen a sus proveedores y
8 fueren necesarios para justificar la correcta ejecución del Contrato. VII) RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA: El
9 Contratista tomará aquellas medidas necesarias para la entrega del servicio en los plazos establecidos, así como la vigencia de
10 los mismos. La responsabilidad en cuanto a la vigencia del servicio, será totalmente del Contratista. El Contratista designará a
11 una persona responsable ante el Administrador del Contrato del FSV, quien llevará el control del servicio. La entrega del servicio
12 en forma oportuna, completa y correcta será de exclusiva responsabilidad del Contratista sin recargos extras para el FSV. VIII)
13 **GARANTIAS.** El Contratista deberá rendir a favor del FSV, dentro de los quince días hábiles posteriores a la firma del Contrato,
14 una Garantía de Cumplimiento de Contrato (Ver Anexo Número diez), para cubrir la prestación del servicio objeto del presente
15 proceso, la cual deberá ser una Fianza emitida por un Banco, Compañía de Seguros o Sociedad Afanzadora, autorizados por la
16 Superintendencia del Sistema Financiero, SSF, para operar en El Salvador y que tenga una calificación de riesgo mínima de "A
17 -" de conformidad a la información que aparece publicada en la página Web de la SSF: www.ssf.gob.sv <<http://www.ssf.gob.sv>>
18 en su última actualización a la fecha de la emisión de la Fianza y aceptable para el FSV. El monto de la Garantía de
19 Cumplimiento de Contrato será del diez por ciento del monto total del servicio establecido en el Contrato, en Dólares de los
20 Estados Unidos de América, con vigencia desde la fecha de suscripción del Contrato y hasta sesenta días posteriores a la fecha
21 de finalización del mismo. La Garantía de Cumplimiento de Contrato la hará efectiva el FSV a través de la persona que él
22 designe en caso de incumplimiento del Contrato, con base en el informe del Administrador del Contrato, sin mayor trámite o
23 explicación. Si una vez aceptada la Garantía, la calificación del emisor bajara del mínimo requerido, el FSV podrá solicitar al
24 Contratista que en un plazo de diez días hábiles la sustituya; de no ser presentada la nueva Garantía en el plazo estipulado, el



Contrato se dará por caducado y se hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. IX) ADMINISTRACIÓN DEL

CONTRATO. El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del Administrador de Contrato Sub-Contador Institucional, teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. Y quien tendrá las responsabilidades siguientes: a) Verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales; así como en los procesos de libre gestión, el cumplimiento de lo establecido en las Órdenes de Compra o Contratos; b) Elaborar oportunamente los informes de avance de la ejecución de los contratos e informar de ello tanto a la UACI como a la Unidad responsable de efectuar los pagos o en su defecto reportar los incumplimientos; c) Informar a la UACI, a efecto de que se gestione el informe al Titular para iniciar el procedimiento de aplicación de las sanciones a los contratistas, por los incumplimientos de sus obligaciones; d) Conformar y mantener actualizado el expediente del seguimiento de la ejecución del contrato de tal manera que esté conformado por el conjunto de documentos necesarios que sustenten las acciones realizadas desde que se emite la orden de inicio hasta la recepción final; e) Elaborar y suscribir conjuntamente con el contratista, las actas de recepción total o parcial de las adquisiciones o contrataciones de obras, bienes y servicios, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de esta Ley; f) Remitir a la UACI en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores a la recepción de las obras, bienes y servicios, en cuyos Contratos no existan incumplimientos, el acta respectiva; a fin de que ésta proceda a devolver al contratista las garantías correspondientes; g) Gestionar ante la UACI las órdenes de cambio o modificaciones a los Contratos, una vez identificada tal necesidad; h) Gestionar los reclamos al contratista relacionados con fallas o desperfectos en obras, bienes o servicios, durante el período de vigencia de las garantías de buena obra, buen servicio, funcionamiento o calidad de bienes, e informar a la UACI de los incumplimientos en caso de no ser atendidos en los términos pactados; así como informar a la UACI sobre el vencimiento de las misma para que ésta proceda a su devolución en un período no mayor de ocho días hábiles; i) Cualquier otra responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. X) RECEPCION DEL

SERVICIO. El Administrador del Contrato, previo a dar por recibido el servicio, procederá a realizar una revisión final para determinar la conformidad del trabajo realizado. De la revisión practicada se levantará un Acta de Recepción, conforme al



Nº

507

DOS COLONES

1 Artículo setenta y siete del Reglamento de la LACAP, en la que se hará constar la recepción del servicio, la que podrá servir al
2 Contratista como testimonio de la entrega del mismo. En caso de no recibirse el servicio de acuerdo a los documentos
3 contractuales, se hará constar en el Acta, la que servirá de base al FSV para determinar las sanciones que podrá aplicar al
4 Contratista. Ni el Acta de Recepción, ni ningún acuerdo equivalente, podrán eximir al Contratista de las responsabilidades que se
5 derivan de las garantías exigidas conforme a las condiciones del Contrato. En caso de no recibirse el servicio de acuerdo a los
6 Documentos Contractuales, se hará constar en Acta correspondiente, lo que servirá de base al FSV para determinar las multas
7 que podrán aplicarse al Contratista. XI) CADUCIDAD. Además de las causales de caducidad establecidas en el Artículo ciento
8 cincuenta y ocho y en los literales a), b) y d) del artículo noventa y cuatro ambos de la LACAP y en otras leyes vigentes. XII)
9 **MODIFICACION, AMPLIACION Y/O PRORROGA** De común acuerdo el presente contrato podrá ser modificado y ampliado
10 conforme al artículo Ochenta y Tres-A de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, o prorrogado en
11 su plazo atendiendo lo regulado en el artículo Ochenta y Tres de la precitada Ley. XIII) **CESION**. Salvo autorización expresa del
12 Fondo Social para la Vivienda la contratista no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanan
13 del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida dará lugar a la caducidad del
14 contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. XIV) **CONFIDENCIALIDAD**. El
15 contratista se compromete a guardar la confidencialidad de toda información revelada por el contratante, independientemente del
16 medio empleado para transmitirla, ya sea en forma verbal o escrita, y se compromete a no revelar dicha información a terceras
17 personas, salvo que el contratante lo autorice en forma escrita. El contratista se compromete a hacer del conocimiento
18 únicamente la información que sea estrictamente indispensable para la ejecución encomendada y manejar la reserva de la
19 misma, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que la información revelada por el contratante se mantenga con
20 carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin. XV) **SANCIONES**. En caso de incumplimiento el contratista
21 expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración
22 Pública ya sea imposición de multa por mora, inhabilitación, extinción, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por
23 el contratante, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. XVI) **SANCION POR INCUMPLIMIENTO A LA**
24 **NORMATIVA QUE PROHIBE EL TRABAJO INFANTIL**: Si durante la ejecución del contrato se comprobare por la Dirección



General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, incumplimiento por parte de (l) (la) contratista a la

normativa que prohíbe el trabajo infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora, se deberá tramitar el procedimiento sancionatorio que dispone el artículo Ciento sesenta de la LACAP para determinar el cometimiento o no durante la ejecución del contrato de la conducta tipificada como causal de inhabilitación en el artículo Ciento cincuenta y ocho Romano V literal b) de la LACAP relativa a la invocación de hechos falsos para obtener la adjudicación de la contratación. Se entenderá por comprobado el incumplimiento a la normativa por parte de la Dirección General de Inspección de Trabajo, si durante el trámite de re inspección se determina que hubo subsanación por haber cometido una infracción, o por el contrario si se remitiere a procedimiento sancionatorio, y en éste último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. XVII)

TERMINACIÓN BILATERAL Las partes contratantes podrán acordar la extinción de las obligaciones contractuales en cualquier momento, siempre y cuando no concurra otra causa de terminación imputable al contratista y que por razones de interés público hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato, sin más responsabilidad que la que corresponda, a la ejecución del servicio parcialmente ejecutado. XVIII) **SOLUCION DE CONFLICTOS.** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren

durante la ejecución del contrato, se observará el siguiente procedimiento: a) Arreglo directo: Por arreglo directo, las partes contratantes procuran la solución de las diferencias sin otra intervención que las de ellas mismas, sus representantes y delegados especialmente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones, en su caso.; b) intentado el arreglo directo sin hallarse solución alguna de las diferencias, se acudirán a los tribunales competentes. Las partes expresamente renunciaron al arbitraje como medio alternativo de solución de conflictos. XIX) **INTERPRETACIÓN DEL**

CONTRATO. El Fondo Social para la Vivienda se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, el Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, demás legislación aplicable, y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del Fondo Social para la Vivienda con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes.

La contratista expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el contratante. XX) **MARCO LEGAL.** El presente contrato queda sometido en todo a la Ley de Adquisiciones y



DOS COLONES

1	Contrataciones de la Administración Pública, Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración
2	Pública, la Constitución de la República, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este
3	contrato. XXI) NOTIFICACIONES El contratante señala como lugar para recibir notificaciones en Calle Rubén Darío, número
4	Novecientos Uno, entre Quince y Diecisiete Avenidas Sur, San Salvador, y el contratista señala para el mismo efecto la siguiente
5	dirección: Avenida Sierra Nevada número ochocientos cuarenta y seis, Colonia Miramonte, San Salvador. Para efectos de lo
6	dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos en caso de cambio de domicilio del ofertante o contratista, es
7	responsabilidad de este notificar a la UACI dicho cambio. Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la
8	ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han
9	señalado. Yo la Notario doy fe. Que el presente contrato no causa ninguna clase de honorarios a cargo de los otorgantes; y así
10	se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que les hube todo lo
11	escrito, íntegramente y en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad y para constancia firmamos.- DOY FE
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	

SO ANTE MI, del folio UNO FRENTE al folio OCHO FRENTE del LIBRO VEINTISEIS DE MI PROTOCOLO, que vence el día nueve de septiembre del año dos mil veintiuno.- Y para ser entregado al FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, extiendo firma y sello el presente testimonio, en la ciudad de San Salvador, el día cuatro de enero de dos mil veintiuno.-

